



91710 Gunzenhausen

Attraktive Kapitalanlage in zentraler Lage



139.000 €

Kaufpreis

49,63 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Schwabach

Andrea Wolf

Tel.: 0911 / 255 228-17

andrea.wolf@remax.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	49,63 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1969
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	139.000 €
Hausgeld	180 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1969
----------------	------



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die ursprüngliche 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 50 m² wurde erfolgreich zur Zwei-Zimmer-Wohnung optimiert und bietet mit ihrer Raumaufteilung sowohl modernen Wohnkomfort, als auch ein attraktives Investmentpotenzial. Sie besitzt einen Südbalkon, sowie einen Abstellraum für alltägliche Dinge. In den letzten Jahren wurden viele Modernisierungen vorgenommen.

- Dachsanierung: Im Jahr 2020 wurde das gesamte Dach des Hauses erneuert.
- Fassadensanierung: Die Fassade erhielt 2024 eine hochwertige Sanierung, die Energieeffizienz und Optik maßgeblich verbessert.
- Neue Balkone & Eingangstür: Ebenfalls 2024 wurden alle Balkone sowie der Eingangsbereich des Gebäudes modernisiert, wodurch ein ansprechendes Erscheinungsbild und zusätzlicher Wohnkomfort geschaffen wurden.
- Fenster: Alle Wohnungen im Gebäude wurden mit neuen 3-fach-verglasten Fenstern ausgestattet, was den Wärme- und Schallschutz auf dem neuesten Stand der Technik hält.
- Modernisierung der Wohnung 2020, Verbesserung der Grundrissgestaltung, Renovierung der Wände, Böden und Heizungen

Diese Wohnung bietet eine stabile Mietrendite, verbunden mit einem langfristig gesicherten Wertzuwachs durch die jüngsten Sanierungen.

Nutzen Sie die Gelegenheit und investieren Sie in eine gut ausgestattete, attraktive und modernisierte Wohnung in zentraler Lage Gunzenhausens.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Hier erwartet Sie eine ideal geschnittene, nachträglich zu 2 Zimmern umgebaute Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten, 9-stöckigen Mehrfamilienhauses. Seit 2020 ist die Wohnung solide vermietet und erwirtschaftet seit der Mietanpassung im Juli 2024 eine monatliche Kaltmiete von 460 €. Zur Wohnung gehört selbstverständlich ein Kellerabteil.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 05.07.2028.
Baujahr lt. Energieausweis: 1969
Endenergieverbrauch beträgt 98,0 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.
Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Die Immobilie liegt zentral in Gunzenhausen, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt. Sie verbindet verschiedene Wohn- und Geschäftsbereiche der Stadt miteinander und ist eine wichtige Verbindungsstraße im städtischen Straßennetz. Sie befindet sich in einem überwiegend urbanen Gebiet und grenzt an Wohn- sowie Gewerbegebiete.
Geschäfte und Dienstleister, darunter kleinere lokale Betriebe, die den täglichen Bedarf abdecken sind in ausreichender Anzahl in der näheren Umgebung vorhanden.
Grünflächen und Parks sind ebenfalls gut erreichbar, sodass Naherholung und Freizeitaktivitäten in unmittelbarer Nähe möglich sind.
In Gunzenhausen gibt es Busverbindungen, die die Immobilie mit der Innenstadt und anderen Teilen der Stadt vernetzen. Auch der Hauptbahnhof von Gunzenhausen ist nicht weit entfernt und bietet Bahnverbindungen in umliegende Städte und Regionen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten



auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. **LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME.** Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.









Capital

—  —

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



**Rufen Sie uns an.
Tel. 0151 / 115 503 64**

RE/MAX Immobilien
Andrea Wolf
Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach
remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion